

해외출장
보고서

국민 주거수준 향상을 위한 주거생활공간 실태 진단 및
정책 개발 연구

**일본 주거 생활환경 관련 사례조사
및
최근 주택 수요를 감안한
서비스 제공 현황 조사**

2023.8.22. - 8.25.
일본 (도쿄, 이바라키현, 요코하마 지역)

박석환 부연구위원
박유나 연구원

(a u r i) 건축공간연구원

목 차

I. 출장개요 및 세부일정	1
1. 출장목적	1
2. 출장일정 및 지역	1
3. 출장인원	1
4. 세부일정	2
II. 출장내용	3
1. Lifull HOMEs, 센슈어스 시티지표 개발 및 활용 관련 면담 조사	3
2. 국토교통성 주택국 주생활종합조사 관련 면담 조사	11
3. Cift ‘확장가족 실험’ 관계자 인터뷰 및 주택 답사	16
4. 무인 양품의 집 답사 및 프로젝트 담당자 면담	20
5. 다거점 이주라이프 대학 Stone Intech 관계자 면담조사	25
6. UR+MUJI 공공임대주택 리노베이션 단지 답사 및 관계자 면담	30
7. 도쿄 다이칸야마 힐사이드 테라스 답사	35
III. 출장 성과 및 시사점	39

I. 출장개요 및 세부일정

1. 출장목적

- 일본의 주거생활 관련 조사의 방법과 활용에 대한 분석 및 수요 기반 주거 공급 관련 현황 조사
- 주거공간 관련 수요예측, 주거공간 조성, 주거공간 제공서비스 등 주제와 관련하여 공공, 민간협력, 민간 주체별 면담조사를 시행
- 일본 주거 생활환경 관련 사례조사 및 최근 주택 수요를 감안한 서비스 제공 현황 조사
: HOME's, 센슈어스 시티지표 개발 및 활용 관련 면담 조사(総研 島原万丈 Manjo SHIMAHARA)
- 국토교통성 주택국 주생활종합조사 관련 면담 조사(国土交通省住宅局住宅企画官付 澤田 皓太 외 2인)
- Cift '확장가족 실험' 관계자 인터뷰 및 주택 답사(奥井 奈南, 西田 和真)
- 무인 양품의 집 답사 및 프로젝트 담당자 면담(小川 太也)
- 다거점 이주라이프 대학 Stone Intech 관계자 면담(中嶋 遼太)
- UR+MUJI 공공임대주택 리노베이션 단지 답사 및 관계자 면담(佐藤 景洋)
- 도쿄 다이칸야마 힐사이드 테라스 답사

2. 출장일정 및 지역

- 출장기간
: 2023.08.22.(화) ~ 2023.08.25.(목) (3박 4일)
- 출장지역
: 일본 (도쿄, 이바라키현, 요코하마 지역)

3. 출장인원

- 박석환 부연구위원, 박유나 연구원

4. 세부일정

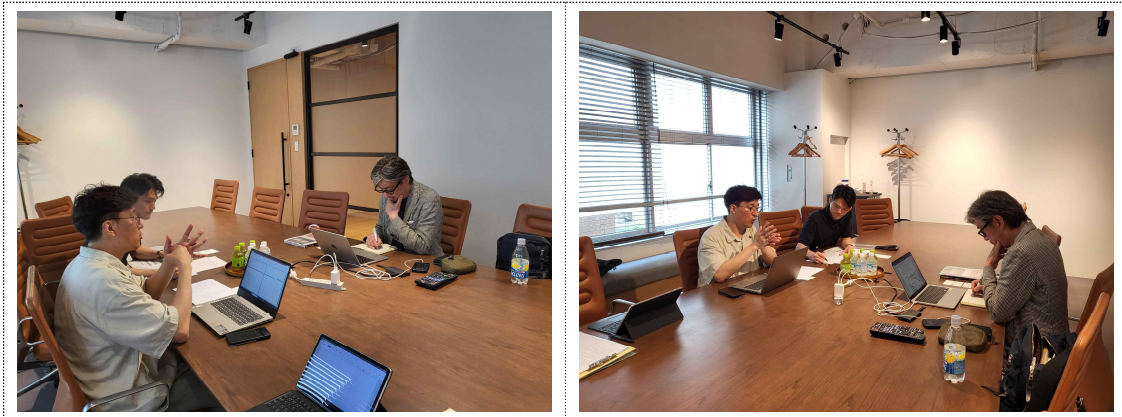
일자	활동지역	시간	업무수행 내용
8.22.(화)	도쿄	12:00 ~ 14:00	도쿄 도착
		15:00 ~ 17:00	HOME's, 센슈어스 시티지표 개발 및 활용 관련 면담 조사
8.23.(수)	도쿄	10:00~ 12:00	국토교통성 주택국 주생활종합조사 관련 면담조사
		14:00~ 16:00	Cift '확장가족 실험' 관계자 인터뷰 및 주택 답사
8.24.(목)	이바라키현	10:00~ 12:00	무인 양품의 집 답사 및 프로젝트 담당자 면담
	도쿄	15:00~ 17:00	다거점 이주라이프 대학 Stone Intech 관계자 면담
8.25.(금)	요코하마	10:00~ 12:00	UR+MUJI 공공임대주택 리노베이션 단지 답사 및 관계자 면담
	도쿄	13:00~ 14:30	도쿄 다이칸야마 힐사이드 테라스 답사
		16:00~	나리타 출발 및 서울도착

II. 출장내용

1. Lifull HOMEs, 센슈어스 시티지표 개발 및 활용 관련 면담 조사

1) 회의 개요

- 일 시 : 2023년 8월 22일(월) 15:00~17:00
- 장 소 : 東京都千代田区麹町1-4-4
- 목 적 : 1) 수요 맞춤형 주거공간을 공급하는 종합서비스 운영주체에 대한조사
2) Sensuous City[관능도시]를 발간하고 주택행복론 시리즈를 발간.
리플홈이 지향하는 목적점과 이를 구현하기위해 시도하는 방법에 대한 논의
- 참석자 : 만조 시마하라 외 1인(리플홈), 박석환 부연구위원, 박유나 연구원, 한창희 박사



2) 회의 요약

- Sensuous City 지표는 감각적 표현이나 질적인 경험을 양적인 결과로 도출하고자 하는 것이 지표의 특징. 문화적인 다양성과 기회 등이 많은 도시가 매력적인 도시 상위에 랭크
- 주택행복론 중 에피소드 1에서 주택에 대한 행복도는 동네와 마을에서 오랜기간 거주하면서 시간이 경과하고 주택과 관련된 주변환경이 변화하는 것을 주체적으로 경험할 때 높아짐을 강조. 에피소드 2는 집은 자신을 투영하고 자신을 보여주는 아이덴티티임을 소개하는 책으로 집을 관리하고 있다라는 것은 집에 대한 행복도를 높이는 것을 의미함을 소개. 에피소드3은 주택정책에서도 1인가구를 중심으로 한 정책으로 개편이 필요. 고령자 고독 이외에도 청년1인가구를 중심으로 정책 설계가 중요하다는 강조

3) 회의 주요 내용

○ Sensuous City 지표 시행 목적 및 배경 등 기본 사항

- 조사 배경

Lifull Home's 사내에 있는 마케팅 부서에서 일을 하고있다가 연구부서로 인사이동을 하여 본 조사를 시행하게 됨. 연구나 도시 관련 전공자의 시각이 아닌 마케팅 측면에서 접근이 새로운 조사를 탄생시킨 것이라 생각됨

- 조사 목적

일본의 도시가 도시마다 느껴지는 분위기가 균일하다는 생각에서 출발하여 도시별로 어떤 특징이 있는지 마케팅적인 측면에서 살펴보고자 지표를 만들. 거리에 대해 좋은 감정을 소비자가 느끼게 하는게 목적임

- 조사 개념 및 방향

오래된 도시는 좁은 길에 목조건물이 밀집된 골목길이 많았으나 안전이나 위생면에서 재개발을 추진함. 도시계획상에서 안전면에서 위험하다는 이유로 오래된 골목들이 많이 없어지고 있는 상황이며 재개발로 바뀐 도시의 모습들이 다 지역 특색이 없이 대규모 블록으로 저층부 상업시설과 상층부 업무나 주택으로 똑같이 개발됨

대규모 재개발이 활발하던 시기는 관계 공무원 주요 간부나 학계에서 르꼬르뷔지에의 영향을 받은 도시계획(빛나는 도시, 자동차를 위한 도시 모습) 방향에 영향을 많이 받은 것으로 예상됨

- 조사의 차별화 전략

일본 동향경제신문에서 매년 살기좋은 도시에 대한 랭킹을 발표하고 있었음. 이조사의 경우 인구당 시설의 양으로 도시환경을 측정함. 따라서 매년 1위를 했던 곳이 일본의 뉴타운 지역이었음(치바 뉴타운이 18년도까지 톱랭킹을 찍었음).

모리기념재단에서 일본의도시특성평가를 경제적측면의 지표로 하고 있음(교통엑세스, 생활, 문화교류, 연구개발, 등) 통계자료를 기반으로 하고 있어서 상위랭킹은 대부분 대도시임

리쿠르트 살고싶은 거리 랭킹은 인터넷에서 인기투표만 하고 있음(거리에대한 거주경험 없이 말그대로 단순 인기투표)

다른 기관의 도시특성 평가는 경제적 지표 중심으로 지표화함. 연구자, 행정쪽에서의 인지도가 높은 편임. 통계자료를 위주로 하고 있어 상위는 대도시권이 차지함

참고했던 저서는 제인제이콥스의 '미국 도시의 죽음과 삶'과 안젤의 '사람을 위한 도시'이며 도시의 활력과 사람들의 활동성을 측정하는 것의 중요성을 고려

위의 영향을 받아 도시의 활동성을 측정할 수 있는 방법으로 '동사'를 활용하여 지표를

구성함. 다른 조사 지표의 경우 '명사' 를 중심으로 작성됨

연령, 성별에 상관없이 '살고있다'에 초점에 맞춰 불특정 다수라는 '타자와의 관계', 몸으로 하는 경험 중심의 감각을 중요시하면서 동사를 활용하여 지표를 구성함

○ Sensuous City 조사 지표 주요 내용

- (분석방법) 관계성, 신체성을 중심으로 브레인 스토밍을 통해 지표구성하고, 예비조사를 통해 항목을 최종적으로 구성함
- (지표특징) 자연환경에 대한 지표도 양적인 측면보다 체험형 지표를 통해 평가하고자 함. 마을을 느꼈다도 양적인 평가로 치우치지 않기 위해 체험형 지표로 구체적으로 구성함. 감각적 표현이나 질적인 경험을 양적인 결과로 도출하고자하는 것이 지표의 특징이라고 할 수 있음. 활동에 관련된 지표들이 노골적인 표현이 다수 있으나 마케팅 측면에서 주목을 위함. 체험형의 문장을 활용함. 풍경을 봤다, 풍경을 보는 사람들이 많이 있었다라는 쪽으로 양적측정으로 가지 않도록 측정지표를 구성하려고 노력함
- (강조) 감각적인 표현을 질적조사함으로써 매력 수치를 양적으로 보여주려고 하는 부분이 본 조사의 특성. 당신은 동네에서 ~을 했습니까? 나는 ~ 했습니다. 경험에 대한 질문을 수행하려고 함. 기억을 까먹지 않는 한 사실이라고 생각하고 진행함

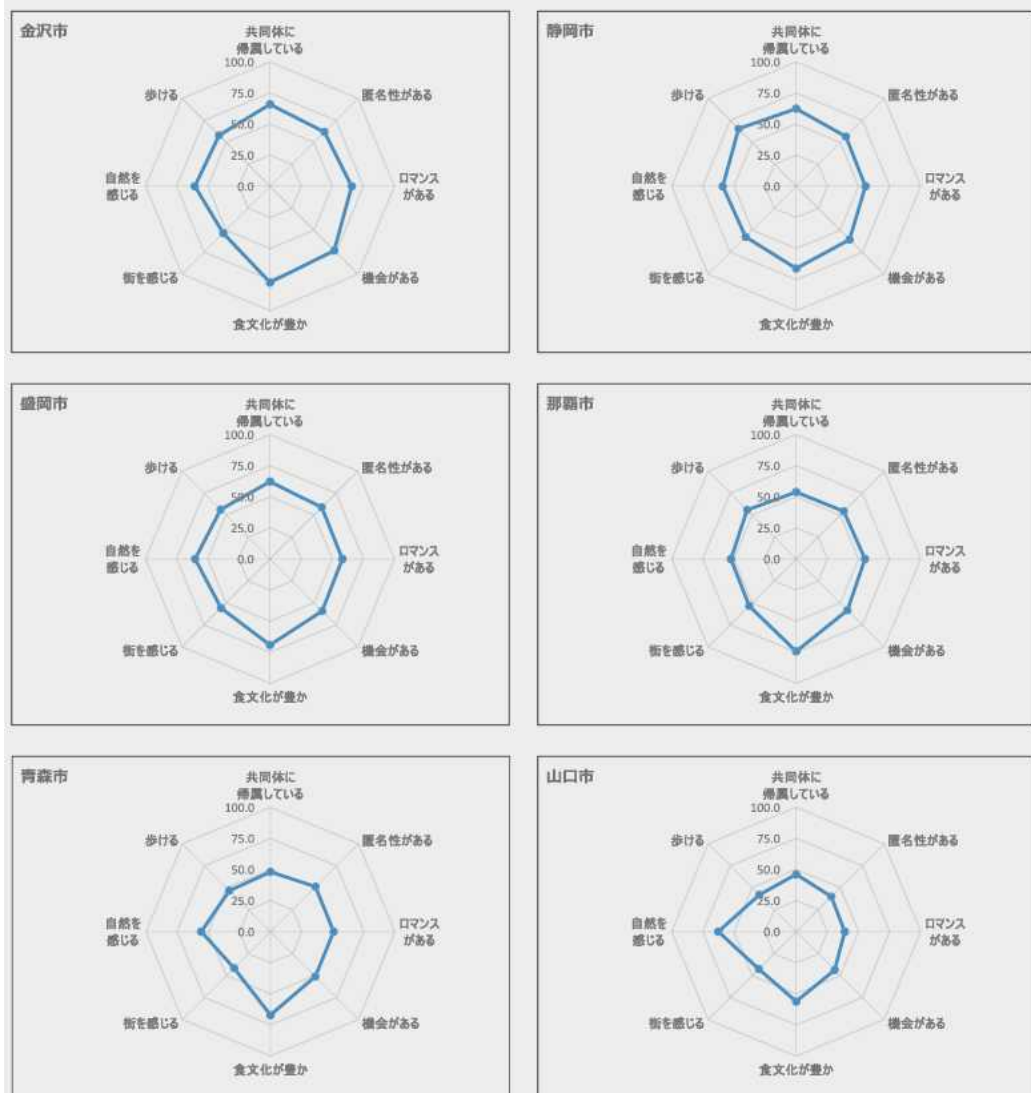
[표] 타인과의 관계에 사는도시 평가항목 (8개항목, 32개 질문으로 구성) 출처 : Sensuous City. p21-22

공동체에 귀속되어 있다	익명성이 있다	로맨스가 있다	기회가 있다
절이나 신사에 참배했다	카페나 바에서 혼자만의 시간을 즐겼다	데이트를 했다	흥미롭고 재미있는 사람들이 모이는 행사에 참여한다
지역자원복사나 자선활동에 참가했다	평일 낮부터 밖에서 술을 마셨다	낭패를 당했다	유익한 이벤트나 세미나, 시민강좌에 참가했다
익숙한 술집에서 주인이나 단골손님과 흥이났다	불륜데이트를 했다	노상에서 키스를 했다	콘서트, 클럽, 연극, 미술관 등이 행사로 흥분되고 감동받았다.
쇼핑 도중에 사람들과 다른 손님들과 대화하는 것을 즐겼다	밤의 유흥가에서 눈치보지않고 놀았다	멋진 이성에게 들켰다	친구, 지인의 네트워크에서 일을 소개받거나, 소개했다
식문화가 풍부하다	거리를 느끼다	자연을 느끼다	걸을 수 있다
서민적인 가게에서 맛있는 요리와 술을 즐겼다	거리의 풍경을 천천히 느꼈다	나무 그늘에서 기분좋은 바람을 느꼈다	거리에서 노는 아이들의 목소리를 들었다
현지에서 먹을 수 있는 재료를 이용한 요리를 먹었다	공원이나 길거리에서 연주와 퍼포먼스를 하는 사람들을 보았다	공원이나 물가에서 녹색과 물을 직접 닿았다	밖에서 실컷 몸을 움직여 땀을 흘렸다
토속주 등 현지에서 만들어지는 술을 마셨다	활기찬 거리의 소란을 기분 좋게 느꼈다	아름다운 푸른하늘과 아침 노을을 보았다	가족과 손을 잡고 걸었다
미술관이나 음식 블로거의 평가가 높은 레스토랑에서 식사했다	상점가와 음식점에서 맛있는 냄새가 풍겨왔다	공기가 맛있어서 심호흡했다	적당히 돌아서 평소에는 걷지 않는 길을 걸었다

○ 센슈어스 시티 도쿄도(결과)

- 카테고리별 랭킹을 제공하고 또한 도시별 세부 결과를 구분하여 보여줌. 이를 통해 도시별로 어느분야가 특징적인지 도시간 비교를 통해 분석하는 것도 의미를 지님
- 도쿄도의 분교구는 센슈어스도 1위로 타났으며 ‘걸을 수 있다’, 항목이 카테고리 랭킹 1위로 나타났으며 ‘로맨스가 있다’와 ‘기회가 있다’ 항목도 카테고리 랭킹 2위로 나타났음. 반면 ‘나무 그늘에서 기분좋은 바람을 느꼈다’와 ‘공기가 맛있어서 심호흡했다’등 ‘자연을 느낀다’는 점수 수준 자체는 낮지 않지만 상대적으로 높지는 않았음
- 센슈어스도 3위인 무사시노시는 균형잡혀 있는 지역으로 판단되나 ‘거리를 느끼다’와 ‘자연을 느끼다’가 분교구보다 높고 레이더 차트가 원에 가까운 형상을 하고 있음

圖25



[그림] 지방도시별 매력도 결과

출처 : Sensuous City. p67

- 이어 4위인 메구로구의 경우도 무사시노시 타입과 유사함. '자연을 느끼다'가 두드러지게 높지는 않지만 그 이외에 카테고리는 무사시노시와 대등함

o 센슈어스 시티 상위랭킹 요인

- 지방의 작은 도시들이 대도시들보다 매력도 높은 도시로 상위 랭킹에 있다는 것이 나타남. 분교구가 살기좋은 도시가 아닌데 센슈어스 시티 조사를 통해 1위로 나타남. 작은 지역에 다양한 요소들이 밀집되어 있음. 신사, 절 등이 많고, 문화적인 특징 부분이 밀집되어 있어 나타난 결과로 예상. 사람들이 느끼기에 안전하고, 다양한 경험을 해볼 수 있는 곳을 선호함.
- 도시의 경우, 기획, 로맨스, 익명성이 높은 순위로 매력도가 크지만 지방도시의 특징은 식문화가 포인트이며 체인점보다 개인가게들이 얼마나 다양하게 있는지 로컬푸드 발달이 중요함 또한 거주자 특성으로 본다면 연령, 국적 등 '다양성'이 있는 것이 매력도 높게 나타남. 제인 제이콥스의 이론 사항 등이 상위 25%에 많이 밀집되어 있음
- 새로운 아이디어를 실행하기 위한 창업을 위해서는 오래된 건물(월세가 싼 곳)이 필요하나, 시부야의 경우 재개발로 건물 임대료가 많이 올라 이런 작은 기업들이 들어오지 못함

o 센슈어스 시티 조사로 인한 영향

- 최근 만들고 있는 워커블 시티(걷기좋은 도시) 평가지표에 영향을 주고 있다고 판단됨: 도시계획의 방향이 바뀌는 정도까지는 아니더라도 최소한 공공영역에서 체류하면서 그 공간을 즐긴다는 의미가 중요하게 다루어진다는 것으로 전환. 하지만 민간 사업자의 영역인 재개발 사업의 지침이나 가이드라인에까지는 영향은 없음. 일본은 도시계획에서 방재가 최우선이기 때문에 그 부분에서는 영향을 주지 못함
- 디지털 청에서 평가 지표에 일부 영향을 미침
- 하위 랭킹 도시에서는 자신의 지역에 대한 지루함을 느끼는 요소들을 찾을 수 있어서 개선안을 제안할 수 있었으며 교외 베드타운에서도 센슈어스 시티 관련 강연을 많이 함

o 센슈어스 시티 조사 그 다음 구상은?

- 15년에 만들어진 지표들의 유효성에 대한 생각은 어떠신지? 구체적인 아이디어는 없지만 노골적인 표현들에 대한 조정은 검토는 하고 있음

- '일하다'라는 지표가 없었지만 '일'에 대한 관심이 코로나 이후 높아졌고, 재택근무에 대한 지표가 필요하지 않을까 생각함
- '불륜 항목' 익명성에 대한 항목에 대한 설명을 보완하는 것도 고려
- '익명성'과 '커뮤니티'가 상반되는 요인이나 이걸 다 필요함. 커뮤니티는 어느 순간에 만나서 교류를 의미함. 반사회, 지역 단체의 커뮤니티가 아닌 '친구'의 개념의 커뮤니티가 중요하다고 생각했음. 지방도시는 협동단체가 필요지만 도시자체에서는 친구개념의 커뮤니티가 필요하다고 생각함

o 센슈어스 시티 조사 지표 구성과정 상 애로사항

- 연구진들이 생각했던 좋은 경험들을 지표화하는데 어려움이 있었음. 예로, 공중목욕탕이 있는 것은 도시 매력에 중요 포인트라고 생각했는데. 각 지역의 지표 들을 통일 시켜야해서 어떤기준으로 일원화할지 어려운 점이 있었음. ESSAY를 써서 공중목욕탕의 중요성에 대한 내용을 보완
- (지표화 과정) 문장의 숨겨져있는 의도를 파악해서 가치축을 중심으로 문장을 도출. 기본적으로 경험에 근거했기 때문에 한정적이었으며 스텝들이 가지고 있던 경험을 기반으로 지표화함. 가능하면 노골적이고 생생한 부분을 담으려고 했음. 도시에 나가서 경험을 하면서 중요하게 생각함
- (지표를 정량화) 관계성, 신체성 60개이상 활동으로 사전조사->관계성, 신체성 각 4개지표에 액티비티 세부 4개 도출(숨겨져 있는 가정을 토대로 한, 인자분석), 크로스 집계를 통해 도출

○ 주택행복론 시리즈 관련 논의

- (목적) 기존 세대 신축, 자가를 기반으로 한 주택행복론이 아직도 유효한지를 살펴보는 연구로 "생활하고 있는 곳의 '행복'에 대한 질문을 하자"가 주요 목적임

○ 에피소드 1 주요 내용

- (배경) 주택에 대한 가치관이 자산을 모으고 키워서 자가를 마련하는 것이 일본인의 중요한 가치였으며 이로인해 신축주택과 자가주택을 선호하는 의식구조가 지배적이었으나 현재는 더 이상 이 가치가 보편적으로 유효하지 않음
- 과연 자가주택이 사람들의 행복도에 미치는가? 다시말해서, 자가는 고수입가구를 의미하며 수입이 주요 행복의 요인이 아닐까하는 질문을 시작으로 프로젝트를 진행함
- 또한, 경제적인 요인 이외에도 행복의 가치에 영향을 미치는 다른 숨겨져 있는 요인

은 무엇인지 밝히고자 하였음

- (조사결과) 자가수입과 관계를 제어하면 자가 소유자와 임대 주택 소유자의 행복차이가 줄어듦. 하지만 주거비 부담율은 가구수입과 관계 있기 때문에 가구수입이 많은 집이 결국은 주거비 부담이 적어 행복과 관계 있지 않을지 예측됨
- 신축주택에 대한 만족도와 행복은 5년정도가 지나면 크게 낮아짐. 그래도 5년 미만 신축 연한은 그래도 큰 영향을 미침
- 다른 결과로 시간이 경과하는 것을 어떻게 느끼는지, 살고 있는 마을이 좋아 졌는지가 주택의 행복도와 관계가 높게 나타남. 느낌과 경험이 있는 집이 되었다라든지 살고있는 마을이 좋아졌다고 인식이 바뀐 사람들의 행복도가 높았음. 안정적으로 오래 거주할 수 있지만 동네는 내가 선택 자유도를 가지고 선택할 수 있는 사람(가구수입이 높음)일 수록 행복도가 높게 나타남
- 정리하면, 주택에 대한 행복도는 동네와 마을에서 오랜기간 거주하면서 시간이 경과하고 주택과 관련된 주변환경이 변화하는 것을 주체적으로 경감할 때 높아짐

○ 에피소드 2 주요 내용

- (EP2) 자신의 생활에 대한 인식에 따라 행복도가 달라질 것이라는 가정으로 에피소드를 시작함. 행복도시 순위에서 상위권인 덴마크를 중점적으로 조사(*일본과 덴마크의 생활의 차이점과 공통점은 무엇일까 보았음). 덴마크 사례를 리플렉트해서 보여주고 있으며 집은 자신을 투영하고 자신을 보여주는 아이덴티티임을 소개하는 책
- (특징) 덴마크인들에게 집은 자기의 정체성이라고 생각함. 그래서 인테리어로 자신을 소개한다고 볼 수 있음. 집은 자신을 표현하는 도구이며 집은 관리하는 곳이므로 집을 더 좋게 만드는 것이고,이런 집에서 살면 행복도가 더 높아질 수 있음을 의미
- (차이점) 외부인을 친구로 초대하는지 여부? 덴마크인들은 75%가 한달에 한번은 친구를 초대해서 자기집을 소개하면서 자기를 소개함. 일본은 집으로 친구를 초대하는 경우가 1%가 안됨
- (조사결과) 집을 개선하고 있냐라는 질문에서 덴마크인들은 일본에 비해 확실히 많은 비중의 사람들이 개선하고 있다고 응답함. 일본의 경우, 마이너스를 제로로 돌리는 것(오래되고 낡은 것들을 정비하는 것)이 리폼의 개념. 덴마크는 자기가 좋아하는 것들을 들이는 방향에서 차이가 있음. 집을 관리하고 있다라는 것은 집에 대한 행복도를 높이고 있는 것을 반증함(덴마크는 리폼, 리노베이션을 43%, 일본은 19%만 경험이 있음)
- 일본인들의 경제 성장과정에서 생겨난 가치들이 바뀌어야 한다고 보고 있음
- 덴마크의 주택소유형태가 자가비율이 높은편이지만 덴마크의 경우 수입이 낮고 높고

의 차이가 일본보다는 적음. 덴마크의 경우, 저소득층 월세보조금 제도 영향이 있으며 일본의 경우, 저소득층에 대한 월세보조가 거의 없고, 회사다니는 사람들은 거주수당이 있음. 좋은 직장을 다니면 거주수당이 높음

- 일본의 복지는 취직, 결혼, 은퇴후 고령세대를 대상으로 지원하고 있으나 현재는 1인가구, 확장가족 등 다양한 세대가 등장하며 이런 세대는 복지제도에서 소외됨

○ 에피소드 3 주요 내용

- (EP3) 주거 여건 중 1인세대 증가라는 세부속성에 집중하여 에피소드3을 진행. 주택정책상 1인세대는 안정적인 가구 구성을 하는 과정 중 잠깐 발생하는 현상이라고 생각하고 있는 상황이나 남녀 결혼 세대 등 기존 가구구성 방식을 벗어난 40%넘는 1인가구에 대한 고려가 매우 중요하다는 데서 출발
- (조사결과) 1인거주자들이 지역 교류가 거의 없음. 지역사회 친한 사람 없나, 교류가 없는지 여부를 물었을 때 1인세대들의 답변 비율이 높음
- 거주지를 선택할 때 역에서 거리, 출퇴근시간이 짧은지를 고려해서 주택을 선정하고 교류에 대한 부분은 중요도에서 빠져 있음. 고독을 많이 느끼는 사람이 우울증, 행복도, 자신애도 낮음(UCLA 고독감 측정 연구를 참조). 도쿄는 1인가구가 50%이상인데 50%이상이 우울증에 노출되어 있다는 안타까운 진단이 될 수도 있음
- 1인세대는 일본 전체는 40%, 도쿄도만 50%, 집 이외의 공간에서만 교류하고 있음. 이런 상황에서 코로나가 발생하였으며 혼자사는 사람들을 위한 주거공간에 대한 관심이 필요함
- 1980년대 조성된 원룸촌은 익명성 위주의 단기거주 공간이고 작은 공간에 밀도를 높여 임대공간을 최대한으로 뽑고 임대료 담합(정보교류)등 논의가 이루어지지 않도록 차단. 교류를 위한 공용공간을 중요하게 여겨서 제공해주는 주거공간이 필요
- (제안) 에피소드3에서는 교류가 없는 우울증에 노출되어 1인가구를 위한 주택행복론으로 제시하는 메시지는? 주택 정책은 여전히 가족중심이기 때문에 문제점을 뽑고 싶었음. 일본에서도 고독담당관이 생겼는데, 고령자의 고독중심이어서 현실은 직시하지 않음. 주택정책에서도 1인가구를 중심으로 한 정책으로 개편이 필요. 고령자 고독이외에도 청년1인가구를 중심으로 정책 설계가 중요하다는 강조
- UR 임대주택의 경우도 가족가구 우선으로 주택을 공급하여 거기에서도 1인가구는 우선순위에서 배제됨

2. 국토교통성 주택국 주생활종합조사 관련 면담 조사

1) 관계자 면담 개요

- 일 시 : 2023년 8월 23일(수), 10:00-12:00
- 장 소 : 京都千代田区霞が関2-1-3
- 목 적 : 주생활종합조사 차별성 및 활용 관련 조사, 세부 데이터 확보 및 지수화 관련 논의
- 참석자 : 国土交通省住宅局住宅企画官付・澤田・皓太, 東野・文人, 中山・貴司, 박석환 부연구위원, 박유나 연구원, 한창희 박사



2) 주요 내용

○ 주생활종합조사 관련 기본개요

- (조사목적) 거주 환경을 포함한 주생활 전반에 관한 실태나 거주자의 의식 및 만족도를 파악하고 「주생활기본법」 및 「주생활기본계획」에 근거한 주생활의 안정 향상에 관한 종합적인 시책을 추진하는데 필요한 기초자료를 얻는 것을 목적으로 함
- (조사방식) 총무성이 조사하는 인구주택총조사 내에서 주생활종합조사 항목을 국토교통성에서 담당하여 연계조사를 시행함. 30만세대 중 1/3이 조사 대상(약10.8만 가구)이며 우편, 인터넷을 통해 진행. 회신율은 65%임
- (주요 조사 내용) 현재 주택과 주택주변의 환경 평가, 현재 거주 상황에 대해, 2019년 1월 이후 거주 상황 변화에 대해, 앞으로 거주 방법, 장래 거주 의향에 대한 조사 및 주거환경에 대한 만족도 조사를 포함
- (주택 및 주거환경 평가) 세부 평가항목으로 고령자에 대한 배려, 지진 시 안전성, 차음성, 태풍 시의 안전성, 단열성, 상처가 적음, 에너지 절약성, 수납의 많음·사용 편의성, 화재에 대한 안전성, 유지관리의 용이성, 상수도 시설의 넓이, 환기가 잘됨, 프라이버시 확보, 양지, 넓이나 칸막이에 대한 항목을 조사 및 평가

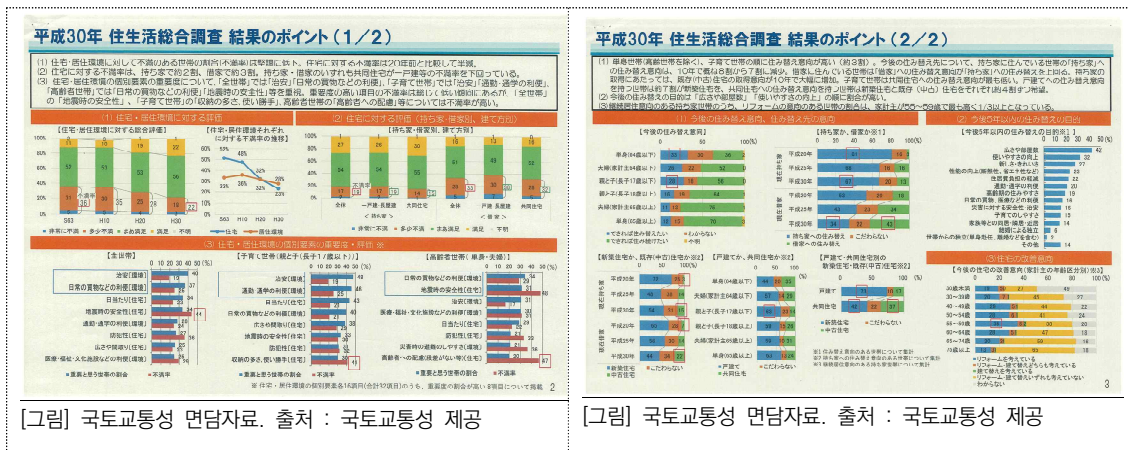
[표] 주생활종합조사 조사항목

구분	조사항목	지표
조사원 기입사항		세대의 종류 / 맨션 등의 형태를 취한 집합주택의 종류 / 주택의 결정 방법 / 주택의 구조 / 주택의 노후도
		부지에 접하고 있는 도로의 폭 / 건물 전체의 수 / 공동 주택의 거주 수 / 건축·부지면적
세대주 기입사항	주택의 관한 사항	주택의 소유 관계 / 부지의 소유 관계 / 주택의 건축 시기 / 거주실의 실수 거주실의 침수 / 주택의 바닥면적 / 부지면적 / 설비의 상황 / 고령자 대응 상황 주택에 대한 평가 / 주환경에 대한 평가 / 주택·주환경에 대한 종합평가 주거비 부담액 / 주거비 부담에 대한 평가
	최근 거주 상황의 변화에 관한 사항	최근의 거주 상황의 변화 / 거주 상황 변화의 이유 / 변화하기 전의 세대 인원 변화하기 전의 바닥면적 / 변화에 필요한 비용 / 변화의 내용 / 종전 주택의 종류 / 종전의 거주지 종전의 통근시간 / 종전의 거주 기간 / 종전 주택의 처분 방법 / 증개축 등의 공사 내용
	주택 이사 및 주택 개선 의향	개선 의향의 유무 / 개선의 목적 / 계획 실현의 시기 / 계획 실현에 곤란한 이유 계획 주택의 입지 장소 등 / 증개축의 계획 내용 계획 주택의 지출 가능액 / 계획 주택의 자금 내역 / 개선 계획이 없는 이유
	향후 이사 의향	이사할 의향 / 이사 시 주택 소유 관계 / 이사 시 주택의 결정 방법 이사 시 주택의 신축·중고의 구별 / 이사 시 주택의 입지 장소 / 이사 시 중시하는 점 고령기일 경우의 거주방법·방향 / 노후의 이사·주택 개선의 희망
	육아 관련	육아에 대해 중요한점
	주택 상속 관련	상속한 집의 유무 / 장래가를 상속할 가능성 / 상속하는 집의 소재지
	별장 등 관련	별장의 유무 / 별장 계획의 유무 / 별장의 이용 목적
	세대상황	세대 인원 / 세대원의 상황 / 다세대가 된 경우의 거주 방법 세대의 연수입 세대주의 직업 / 통근 시간

출처 : 조경은(2008). 국토연구원. 7~8

○ 2019년 주생활조사 주요 결과 요점

- 주택·거주환경에 대한 불만율은 지속적으로 감소하고 있음. 주택에 대한 불만율은 많이 줄고 있으나 거주환경에 대한 불만율은 정체되고 있음. 또한 자가보다 임차가구에서 주택에 대한 평가가 나쁘게 나타남



[그림] 국토교통성 면담자료. 출처 : 국토교통성 제공

[그림] 국토교통성 면담자료. 출처 : 국토교통성 제공

- 주택·거주환경의 개별 요소 중요도에 관해서는 전체세대에서 치안, 일상의 쇼핑 등 편리가 높게 나타났으며 육아세대에서는 치안, 통근·통학의 편리, 고령세대에서는 일상의 쇼핑 등 편리, 지진의 안전성을 중시

- 중요도가 높은 항목의 불만률은 일반적으로 낮은 경향이 있지만, 전체세대에서 지진의 안정성, 육아세대에서 수납의 많음과 사용성, 고령자 세대에서는 고령자에 대한 배려 등에서 불만족율이 높음
- (최근 5년간 거주상황 변화에 관한 사항) 최근 5년간 거주상황 변화에 관한 사항으로 이사(주택취득, 임대주택 입주, 현재 주택을 재건축하는 것)한 세대가 22.9%, 현주거를 리모델링한 세대가 22.1%, 아무런 변화가 없는 세대가 53.2%로 나타남
- 1인가구(고령세대 제외), 육아 가구순으로 기존주택에 다시살고 싶은 의향이 높게 나타남(약 30%). 신축주택 이외에도 중고주택의 거주나 취득의향이 10년동안 10% 이상 크게 증가함
- (장래 이주나 개보수 계획과 이유) 향후 5년 이내 주택 교체의 목적으로 넓이나 방수, 사용 용이성 향상을 이유로 하고 있으며 30대, 40대, 60대 이상의 세대주 가구에서는 주택의 리모델링이나 재건축등 개선을 고려하고 있지 않은 가구가 다수를 차지하며 주택의 개선의향이 있는 가구는 55-59세 세대주가 있는 가구에서 그나마 가장 높게 나타남

○ 최근의 주생활종합조사 개선방향

- 변화하는 거주여건이나 환경을 감안하여 질문 방향을 개선하고자 검토 중
- 주생활기본계획의 8개 목표에 기반한 질문지를 변경하고자 함
- * 재택근무 증가, DX 정책에 기반한 항목 / 수해 피해에 대비한 집에 대한 안전성에 대한 항목 / 육아환경에 대한 항목 / 다양한세대와 교류 및 고령자 배리어프리 환경 / 주거취약계층을 위한 질문 / 탈 탄소 시대를 위한 주택 순환 시스템 관련 질문 / 빈집관리 질문(추가로 소유하고 있는 주택에 관한) / 주택관리산업 및 서비스 주거산업 발전 관련 질문

[표] 2023년 주생활종합조사 개선 방향

주생활기본계획의 목표		목표에 대응한 신설 질문
1	새로운 일상이나 DX의 진전 등에 대응한 새로운 생활 방식의 실현	▶ 주택 주위의 환경 만족도에 인근 쉼터오피스 등 자택이나 직장 이외에서 일할 수 있는 환경을 추가 재택근무를 실시하는 사람의 유무에 관한 설문을 추가
2	빈도와 강도가 증가하는 재해환경에서 인정 (모든 주택주택지 형성과 이재민 주거 확보)	▶ 주택의 만족도 부문에서 「수해」를, 주택 주위의 환경에 대한 만족도에 「토사재해」를 추가
3	아이를 낳고 키우기 쉬운 거주 실현	▶ 주택에 대한 만족도에 「아이에 대한 배려(안전확보 등)」를 추가, 또 「차음성」을 「외부로부터의 소음등에 대한 차음성」과 「상하층이나 이웃 문으로 부터의 소음에 대한 차음성」으로 구분 대체 등의 실현으로 곤란한 점에 대해서, 「육아세대

		이기 때문에 소음 등의 문제로 인해 민간의 임대주택에 입주가 어려움」 항목을 추가
		공동 작업 가구를 파악하기 위한 설문 추가
4	다양한 세대가 서로 지지하고, 노인 등이 건강하고 안심하고 살 수 있는 커뮤니티 형성과 마을 만들기	주택 주위의 환경에 대한 만족도에 「부지와 주위의 배리어프리 상황」을 추가
		고령기의 거주지에 대해서, 아이와의 거주자에 한정되지 않고 폭넓은 요구를 포착하는 질문으로 변경
5	주거취약계층이 안심하고 살 수 있는 세이프티넷 기능 정비	대체, 리폼, 재건축 실현으로 곤란한 점에 대해서, 「고령이나 장애 등의 이유로 민간의 임대주택의 입주에 곤란을 안고 있다」를 추가
6	탈탄소 사회를 향한 주택 순환 시스템, 건설 및 양질의 주택 재고 형성	거주지 관리에 관한 질문 추가
		기존 주택 취득에 관한 설문 추가
7	빈집의 상황에 따른 적절한 관리·정비·이익 활용의 일체적 추진	교체 후, 이전 주택의 처분에 관한 질문 추가
8	거주자의 편의성과 풍부함 향상 주택산업의 발전	주택과 주생활 관련 서비스에 관한 설문을 추가

출처 : 국토교통성 제공 자료

○ 주생활종합조사 조사과정 관련 논의 내용

- 1935년부터 5년마다 본 조사를 시행하고 있으며 영화5년(2023년) 14회를 시행. 2008년 주생활기본법 이전에는 5개년 주택공급계획에 중점을 두고 조사를 시행하였음. 주생활기본법이후에는 주택의 질과 환경조사에도 영향을 미치면서 조사항목에 영향을 미치지 않았나함
- 총무성 주택토지통계조사 대상 중에서 선별해서 조사하지만 무작위 선정조사이므로 시계열별로 패널조사를 시행하고 있지는 못함. 표본 추출을 할 때 시단위로 비율정도를 고려하여 추출. 표본 추출시 도와 시까지만 하기 때문에 도내의 구별 비율은 고려하지 않음. 설계상 그렇게 만나오게끔 설계하는 걸로 볼 수 있음
- 총무성 승인과정에서 중복제거라든지 체계적인 진행을 위한 점검과 체크가 시행됨
- 조직과 협력을 통해 상세조사를 고도화하는데 우선하고 주생활종합조사가 다른조사를 대체하고자 하는 계획은 아직까지 없음
- Q) 개선방향 6번째와 7번째 내용이 어떻게 다른지? A) 6번은 주택 전체를 의미하며 7번대상은 총무성에서 2 주택에 대한 질문이 있는데 2 주택 가구의 상세한 주택 상황을 물어보는 항목임
- Q) 새로운 여건변화에 대해 물어볼때, 다 거점생활에 대한 질문항목이 있는가? 2거점의 경우 거주자의 근무환경에 영향을 많이 받지 않나? A) 현재 검토하고 있는 단계임. 이런 부분은 프라이버시부분이라 어렵지만 재택근무비율을 통해서 유추할 수 있지 않을까 생각하고 있음
- 총무성 조사에서 수입부분을 조사하기 때문에 다거점에 대한 부분을 유추할 수 있을 것이라 예상됨. 고소득자들은 대기업에 종사하기때문에 재택근무비율이 높을 것이다

라는 등의 유추를 의미

- Q) 주택에 대한 만족도 평가에서 정량적 지표를 같이 결합해서 하는지 혹은 계획이 있는가? A) 만족도로만 평가. 전체적인 구조가 사실관계를 체크하는 게있고, 주관적인 만족도체크부분으로 나뉘는데, 현재 주택의 관한 사항 경험에 따른 만족도만 파악. 만족하는 이유는 객관적 사실에 입각하여 파악하지는 않음. 예: 공원이 있어서 만족한다까지 파악하기가 어려움. 객관적 지표를 넣게 될 경우, 응답자들도 헛갈리 수 있고, 회답률도 낮아져서 명확하게 단순 만족도로만 물어보고 있는 상황
- Q) 조사결과를 정책에 어떻게 반영하고 활용하는가? A) 주택 정책을 만들때, 목표치 설정이나 성과지표 만들 때 활용하고 있음. 예 만족도가 오래는 5%였으면 다음 계획시에는 10%로 달성할 수 있도록 목표치 설정
- Q) 결과를 바탕으로 지역 정책 사업에 활용될 수 있도록 하는가? A) 국가기관이라 국가 전반적인 이야기를 하고 있고, 전체적으로 취약지역에는 이런것들을 하면 좋을 것이라고 권유하지만 직접적으로 이야기는 하지 않음. 기본정책을 만들 때, 기본 통계자료로 활용하고 있음 각 지자체별로 필요한 내용들을 도출하여 정책의 근거로 만드는데 활용하지않을까 생각함. 도쿄도의 경우, 확대조사를 하는 경우가 있음. 예산이 충분이 확보되면 지자체별로 확대해서 조사하고 있음
- Q) 주생활종합조사로 인한 부서나 조직에 성과 및 영향은? A) 총무성 승인과정에서 세세하게 보고 있는데, 체계적인 조사 지표 구성의 틀이 아닐까 생각함. (조직간의 연계부분) 조직간 가림막이 있지만 협력을 기반으로 조사를 수행하려고 하고있고, 기존에 조사하고 있는 항목부분은 제외하고 수행하려고 조사함
- Q) 조사항목을 새롭게 조성하거나 업그레이드 하는데 있어 민간지표가 영향을 미쳤는지? 올해도 그런 부분이 있는가? A) 전국적으로 조사하는 민간영역은 없어서 참고한 부분은 없다고 볼 수 있음. 민간쪽 항목 중 재미있는 부분을 검토하지 않았나? 민간은 시장, 트렌드 중심이고, 주택국은 재고 조사 중심이기 때문에 민간쪽 부분을 검토하진 않음
- Q) 새로운 가구구성을 고려한 생활조사 지표를 구상하고 있는가? A)세대관련된 조사는 총무성에서 수행하고 있는데, 맞벌이부부는 올해 처음 들어감. 5년단위이다 보니 상황을 그때그때 반영하기에는 어려움이 있음

3. Cift '확장가족 실험' 관계자 인터뷰 및 주택 답사

1) 관계자 면담 및 주택답사 개요

- 일 시 : 2023년 8월 23일(수), 14:00-16:00
- 장 소 : SHIBUYA CAST 13층 CIFT, 1 Chome-23-21 Shibuya, Shibuya City, Tokyo
- 목 적 : 혈연 등 기존 가족 개념을 벗어나 확장형 가족 실험을 하는 Cift 주택 조성과정 및 답사, 입주자 생활 인터뷰
- 참석자 : 奥井 奈南, 西田 和真 박석환 부연구위원, 박유나 연구원, 한창희 박사

2) 주요 내용

○ CIFT 입주자 면담

<p>奥井奈南 Nana Okui</p> <p>1993년생. 2019년부터 2023년까지 뉴스 미디어 프로그램 아나운서.</p> <p>1993年生まれ。 2019年から2023年までニュースメディア番組のアナウンサー。</p> <p>현재는 프리랜서로서 프로그램이나 이벤트 MC로 활동하는 한편, PR기업의 대표이기도 하다.</p> <p>現在はフリーランスとして番組やイベントでMC業を務める傍ら、PR企業の代表でもある。</p> <p>Cift에서의 생활은 2020년~현재. Cift에서 만난 페르티와 2020년 결혼해 지난해 첫 아이가 태어났다. 페르티와는 분기가족의 삶을 선택하고, 다거점에서 일과 육아를 병행하고 있다.</p> <p>Ciftでの暮らしは2020年～現在。 Ciftで出会ったパートナーと2020年に結婚し、去年第一子が生まれる。 パートナーとは別居婚を選択し、多拠点で仕事・子育てをしている。</p>	 <p>[그림] 오쿠이 나나 프로필</p>	 <p>[그림] CIFT 구성원 모임(생일축하파티)</p>
--	---	---

출처 : AURI 주거문화포럼 <내일의주거를 생각하다>

- 오쿠이 나나는 1993년 생으로 2019년부터 2023년까지 뉴스미디어 프로그램 아나운서로 활동하고 있으며 현재는 프리랜서로 프로그램이나 이벤트 MC로 활동하는 중이며 SPURESTO(PR기업)의 대표 이사임
- Cift에 2020년 입주하여 배우자를 Cift에서 만나 20년에 결혼하여 22년도에 딸아이가 생김. 방송 브로드캐스트 전문직 경험을 바탕으로 육아와 업무를 병행해야하는 상황에서 관련된 주제로 유튜브나 홍보 마케팅 콘텐츠를 지속 생성. NHK 다큐에도 이거점 생활하는 챌린지를 소개해줌. 일과 양육을 양립하기 위해 Cift 생활을 하고 있음
- 아이는 부모님이 계시는 지역(도쿄에서 2시간 거리)에서 남편이 주로 돌보며 아이가 시부야에 온날 저녁에 일을 하게 될 경우, Cift에 같이 거주하는 사람들이 공동육아를 함께해주심

○ 시부야 캐스트_ Cift 주택 소개

- (조성 배경) 시부야라는 지역이 가진 고유 문화의 강점을 살려 도큐 코퍼레이션에서 크리에이터를 모집하여 뉴욕 브로클린처럼 아티스트 중심의 특징있는 문화를 만들어 보고자 기획함. 컨셉 Cift (shift, community의 단어들 결합): 크리에이터 모집을 위해 만들기 시작했고, 2017년보다는 방향이 좀 많이 바졌고, community의 단어를 활용해서 shift(변화, 창고, 문화생산지)의 의미 합성어임



[그림] 시부야 캐스트 조성 전(좌)후(우) 모습.

출처 : AURI 주거문화포럼 <내일의주거를 생각하다>



출처 : <https://www.nishonseki.co.jp/projects/6510/?lang=en>

- (개발 과정)

STEP1_도쿄도 시부야구의 도영주택 ‘미야시타마치 아파트’를 70년 장기 토지임대부 방식으로 재개발하여 ‘시부야 캐스트’를 조성함

STEP2_재개발 사업의 공모조건에 ‘창조성을 가지고 있는 공간 만들어라’, ‘다양성을 가진 도시거주와 매력을 가진 상업시설’, ‘개방성을 가지고 있는 광장을 만들어라’라는 조건이 있었으며 이에 따라 도큐 코퍼레이션은 창조성에 대응하는 공간과 다양성에 대한 공간을 주거공간으로 조성하고자 함

STEP3_공모 당시에는 13층, 16층에 다분야 다양성을 가지고 있는 예술가들이 거주할 수 있는 공간으로 제안함(주택 1/3은 크리에이터가 거주할 수 있는 공간으로 조성해야하는 공모조건). 다양한 가족구성원들이 생활할 수 있도록 공유공간과 키친을 둠과 동시에 화장실과 욕실을 둘 수 있도록 공간을 계획함. 초기 계획이 실현될 수 있도록 Cift에 후지시로 상을 컨택을 했고, 시부야 캐스트 설계과정에서 컨설턴트로 후지시로상이 관여를 하였으며 이 과정에서 직접 입주하는 것을 검토(현재는 미거주함)

- 이런 개발과정에서 ‘Cift’라는 브랜딩까지 만들어졌으며 멤버 구성 권한 및 조직 운영권한은 Cift가 주도함(시프트에서 조직권이 가지고 있고, 컨셉 구성멤버, 조건은 다 자체 조직내서 결정하고 도큐에 전달하고 있음)

- 결과적으로 Cift가 건설회사(도큐)와 협업해서 거주공간을 조성함

- (도큐 코퍼레이션) 건물 전체 운영관리를 컨소로 진행하고 있으며, 또한 주택일부와 시부야 캐스트 광장 및 30만엔 이벤트 스페이스 운영. Cift 입주계약은 도큐코퍼레이션(자회사인 도큐라이프)과 당사자들 간에서 진행하게 됨
- (주택 공간 개요) 개별 호수 마다 화장실, 주방도 있으며 테라스같은 +α 공간도 있으며. 13층 중앙에 공용부역과 공동 커뮤니티 공간이 있음. 13층 19세대가 Cift이고 14~16층은 일반 임대주택(원룸형)임. 15~6층은 일반맨션, 14층은 서비스드 레지던스로 단기 외국인거주 중심으로 운영



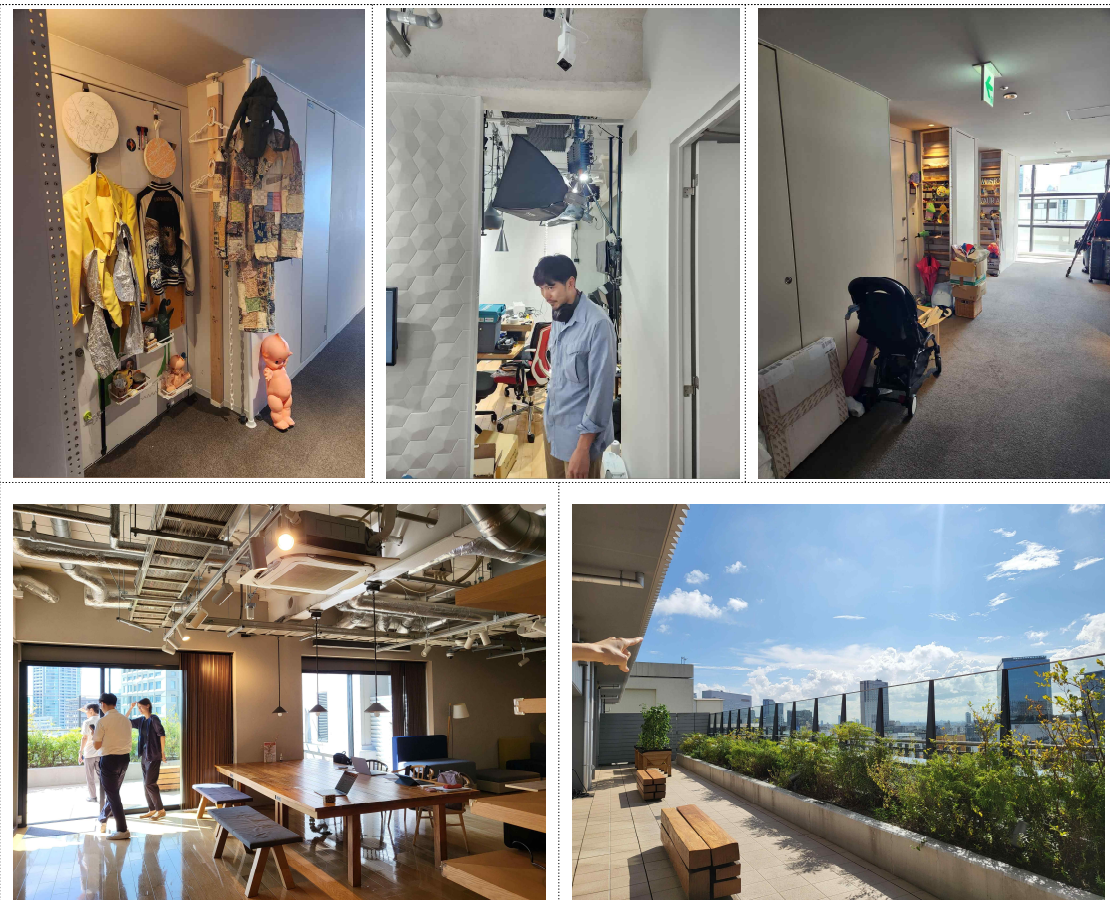
13F Floor Map



○ Cift 입주자 특성

- (거주자 계층) 주요거주계층은 아티스트, 크리에이티브, 20~30대, 40대, 2~3살아가 가정도 있음. 아티스트를 주 타겟으로 한 룸을 쉐어하는것이 가능해서 계층들이 다양해질 수 있음. 확장가족이라는 유니크한 방향을 지향하는 구성원이 모이게 되었음

- (거주기간 및 비용) 보통 3~4년정도 거주하고, 다 거점 거주하는 경우가 많고, 일이 옮겨지면서 거주지를 옮기는 경우가 있음. 16만엔에서 22만엔 정도(월세). 일본 도쿄 원룸 보다는 조금 넓은 상황
- (입주자격) 기본적으로 일본 부동산 서류 + 면접(cift내의 인사담당자가 면접을 수행하고, 이때 사회공헌, 기부하려는 자세를 파악)으로 선별. 위치조건이 좋아서 살고 싶어하는 분들이 많고, 사회공헌에 취지를 가지고 있는 사람들이 주로 거주함
- (내부규약) 공식적인 규약은 없으나, 월에 1번씩 티타임 형식의 회의를 진행하고, 주 진행자가 매번 달라짐. 라인그룹에서 이벤트 주최하고 싶으면 계획해서 진행하는 상황임. 커뮤니티 리더가 있거나 조율하지 않는데, 갈등이 있을 경우, 당사자들끼리 해결하는 방식임
- 환경적으로 좋은 입지와 여기의 생활이 자기 일에 영감을 많이 줌. 비즈니스찬스가 있음. 이러한 이유로 시부야 캐스트 살고 있는게 좋음
- 확장가족의 키워드에 공감하고 있는 사람들이 들어오기 때문에 유지되고 있고, 색깔이 있는 사람들이 더 들어와있음



[그림] Cift 주택 내부 전경, 출처 : 연구진 촬영

4. 무인양품의 집 답사 및 프로젝트 담당자 면담

1) 답사 및 면담 개요

- 일 시 : 2023년 8월 24일(목), 10:00-12:00
- 장 소 : 茨城県つくば市島名香取台B44街区3
- 목 적 : 생활에 필요한 잡화 가구를 비롯하여 집까지 제공하는 무인양품의 상품화 배경 및 새로운 주거 수요에 대응하는 전략관련 논의
- 참석자 : 株式会社 MUJI HOUSE つくば店 小川 拓也, 박석환 부연구위원, 박유나 연구원, 김학재 박사

2) 주요내용

○ 일본의 주택 관련 일반적인 선호 여건

- 2000년대 부동산 거품이 빠진 이후 주택을 자산증식의 대상으로 보지 않고 매매보다는 필요한 곳을 임대하여 사는 비중이 지속적으로 높아짐. 오래된 맨션(5층이상 아파트)의 경우 관리비, 수선충당금 등의 부담이 커서 아무리 주택가격이 낮아도 매매를 회피함
- 단신가구의 경우 출퇴근이 용이한 도심의 원룸이나 맨션에 임차거주를 선호하지만 결혼을 하고 자녀를 가진 육아세대의 경우는 육아과정에서 이웃집에 소음이나 불편을 끼치지 않기 위해서 2층이하의 아파트나 단독주택을 선호함
- 잦은 지진 발생, 이웃주민과 층간소음 등 갈등을 피하기 위해 2층 이하 아파트, 단독주택을 선호하고 지진, 자연재해 등으로 인한 파손이 발생했을 경우 쉽게 수선이 가능하도록 조적, 석재 마감보다는 세라믹, 패널 등 공장생산 마감재를 선호

○ 하우스 메이커 시장 여건

- 전체 거주가구의 60%가 단독주택에 거주하여 단독주택 자재 개발 및 생산 시장이 발달함. 단독주택 건설(공급)회사의 경우, 대부분 자재 개발 및 생산 산업을 기반으로 운영
- 다이와하우스는 파이프하우스 경량주택으로 시작하였으며 미사와홈은 목조주택, 세키스이는 철골조 주택으로 하우스 메이커 산업을 선도함
- 파나홈 주택은 건축자재를 시작했던 곳이고 지역의 공무점에 건자재를 팔기 위해 시작. 하우스메이커의 시작은 각자 차이가 있음
- 그런면에서 무지하우스는 라이프 스타일 산업에서 시작해서 주택산업으로 적극적인 하우스 메이커 산업으로 들어오는 사례로 볼 수 있음

o 무인양품의 집 특징

- 무인 양품이 다루는 생활 용품과 같이, 사용감이 좋고, 낭비를 생략한 합리적인 형태나 기능을 가져, 내구성이 있어, 애착을 가져 오랫동안 사용할 수 있는, 생활 방식에 따라 유연하게 잘 다룰 수 있는 「생활의 그릇」으로 「무인 양품의 집」을 만들
- 대표적인 타입 4개 나무집, 창문집, 양의집, 수직집이 있음



木の家



窓の家



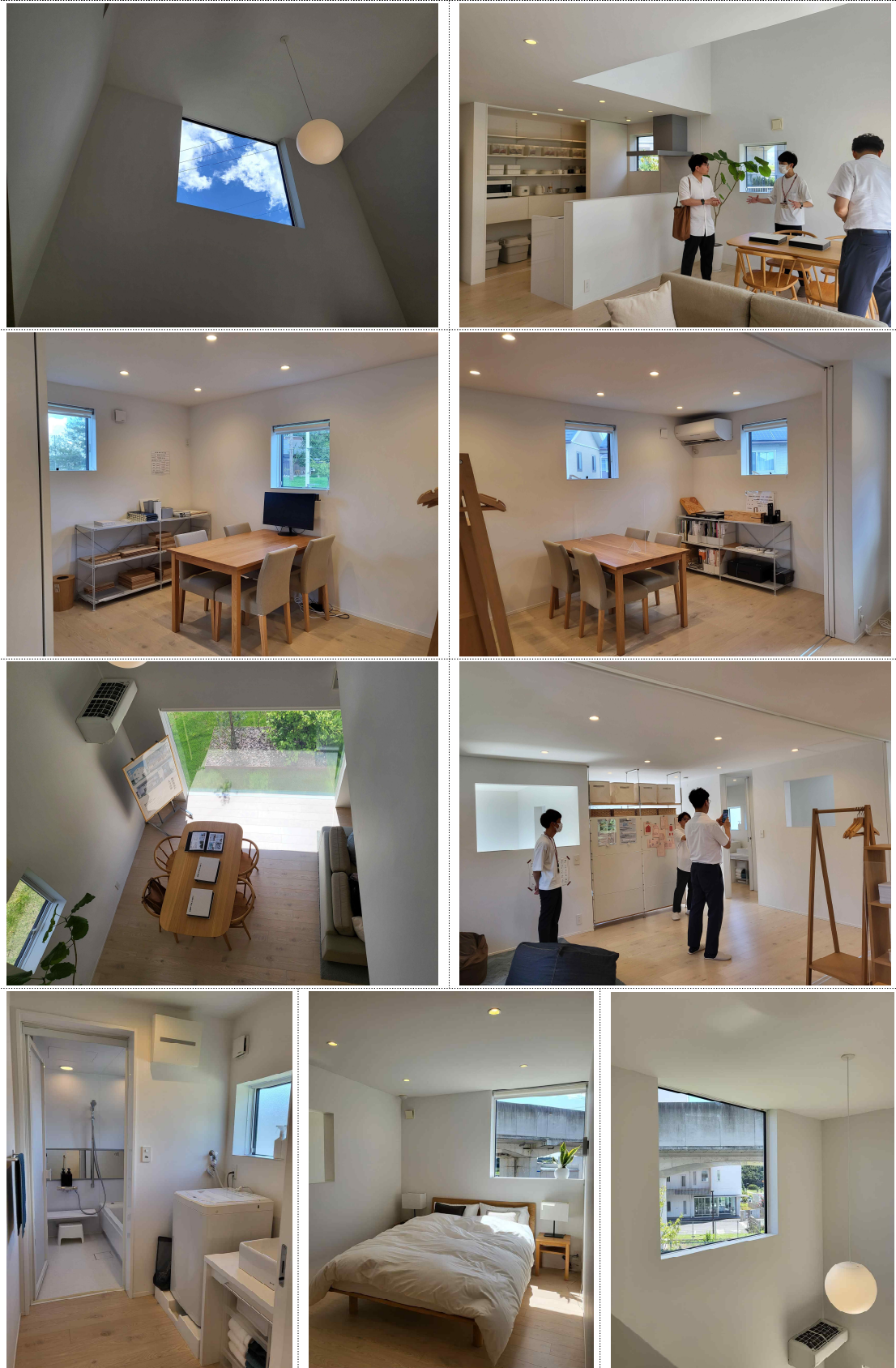
陽の家



縦の家

- 창 의 집(답사대상) : "창 의 집"의 창에는 눈에 띄는 프레임이 없음. 빛이 원하는 곳에 빛을, 가족이 있는 풍경을, 벽에 사각형 창을 여는 가장 단순한 형태로 실현된 거주지. 새시에는 트리플 유리를 사용한 단열 성능이 높은 타입을 채용하고 있으므로, 기밀 단열 성능을 손상시키지 않고 큰 창을 구현 가능. 「창 의 집」은 디테일의 무결함과 깔끔함에도 주요 특징이 있음. 문 손잡이를 잡으면 쑥 손가락이 빨아붙는 것 같은 자연스러운 감촉을 느낄 수 있으며 흰 벽, 철 물류, 포스트, 부엌, 물 주위. 「창 의 집」은 의식하지 않고 자연스러운 촉감을 구현





[그림] 무인양품의 집(창의 집 전시장), 출처 : 연구진 촬영

○ 무인양품의 집 성능

- 장기 우량 주택 : 「장기 우량 주택」이란, 우량한 주택을 만들어, 손질하면서 길게 사용할 수 있는 집으로 무인 양품의 집은 특별한 옵션을 붙이지 않아도 국토교통성이 정한 장기 우량 주택의 인정 사양을 충족
- 내진성 : 내진 실험으로 검증 대지진에서도 붕괴되지 않는 집. 무인 양품의 집은 최고 랭크의 내진 등급 3에 대응. 1동 1동, 빌딩이나 맨션 등 대형 건축물과 같이, 수치에 뒷받침된 「구조 계산」을 실시해, 안전을 증명. 지진의 힘을 받아들이는 SE 철물을 활용(강도가 명확한 「집성재」의 기둥과 보를 튼튼한 「SE금물」로 접합)하여 구조의 내진성을 수치로 증명해 보증함
- 내구성 : 100년 이상 사는 것을 고려한 집이며 지진에 관한 강도뿐만 아니라, 부식이나 흰개미 대책 등, 집을 오랫동안 사용하기 위해서 필요한, 모든 열화 대책을 실시
- 고단열·고기밀 : 국내 최고급 단열 성능으로 단열 성능 6등급, 1차 에너지 소비량 등급 6(최고 랭크)에 대응. 더블 단열이나 단열 새시로 넓은 한실 공간이라도 실온을 일정하게 유지



[그림] 창이 집 20개의 베이스 플랜 예시, 출처 : 무인양품의 집 브로셔

○ 주택의 설계와 거주자 수요 맞춤

- 가족 구성에 맞춘 20개의 기본플랜 중에서 선택해서 구성할 수 있으며 기본 플랜을 바탕으로 원하는 규격으로 편집 및 수정하여 원하는 수요를 고려한 변경이 가능함

평면 수정비용이나 변경 비용은 별도로 없음

- 자유롭게 평면이나 층수 수정이 가능한 이유는 기둥이나 구조체를 가능한 내부공간에서 인지하지 못하도록 외벽이나 계단과 일체화하였기 때문이며 7.28m X 7.28m 크기의 소규모 주택도 실내공간이 크고 여유있게 보이고 사용성을 높여서 구성
- 30평 내외의 주택을 약 2,500만엔~2,740만엔 정도의 공사비로 지을 수 있음
- 주요 고객 층은 40~50대 연령의 가구이며 코로나 시기가 들어서 30대 연령의 젊은 부부나 자녀를 가진 가구 고객도 늘었음

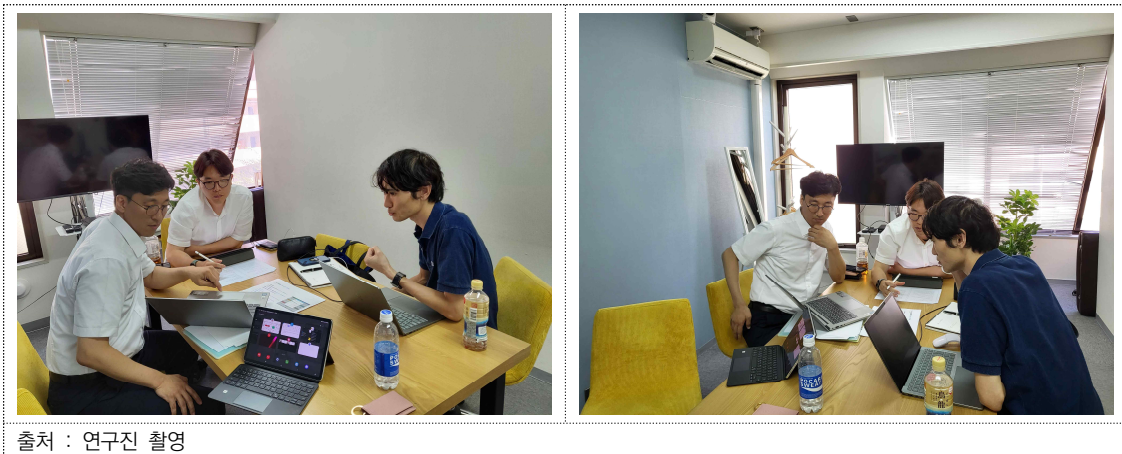
3) 시사점

- 국내는 아직까지 하우스 메이커 산업이 활발하게 발달하기 이전이며 모듈러 주택이나 컨테이너 주택 시장 정도 시작하는 단계
- 따라서 몇가지 대표 모듈이나 타입을 가지고 조합하는 방식의 레디메이드 주택은 가능하나 거주자의 수요에 맞춰 평면이나 주택을 수정하려면 별도의 설계비가 발생하며 건설과정에서도 품질 확보 등 어려움이 따름

5. 다거점 이주라이프 대학 Stone Intech 관계자 면담

1) 관계자 면담 개요

- 일 시 : 2023년 8월 24일(목), 15:00-17:00
- 장 소 : 東京都新宿区高田馬場4-4-13A L P Sビル高田馬場302号室
- 목 적 : 복수 거점 생활 현황 및 정부 정책적 지원 방안 연계 방안 등 조사
- 참석자 : 合同会社Stone intech 中嶋 遼太, 박석환 부연구위원, 박유나 연구원, 김학재 박사



출처 : 연구진 촬영

2) 주요내용

○ 프로젝트 추진 경위

- 3년전 원격근무로 전환되면서 다거점 및 멀티어드레스관련 시장 수요가 증가할 것을 예상하여 시작하게 됨. 자신이 진짜 살고 싶은 곳이 어디인지 잘 모름에서부터 작업을 시작하였으며 집을 정할 때 직장 근처로 늘 집을 구했기 때문에 복수 거점을 정하는 기준들이 구체적으로 없었음
- 미래 상황이 바뀌면서 앞으로 주거공간을 선정하는데 있어 고려사항이 달라질 것을 예상하며 자신의 라이프스타일에 맞는 곳을 정하는 것이 기준될 필요
- 지방도시의 사람들과의 교류를 통해 이런 거점을 만들어 주는 것이 프로젝트 목적

○ 다거점 이주라이프 대학(플랫폼) 개요

- Stone Intech 라는 벤처회사가 21년부터 운영을 시작함. 정부기관이 발표하는 중립·정확한 데이터를 바탕으로, 1,741곳 시정촌을 38개의 항목으로부터 분석. 희망 조건을 입력하여 자신에게 맞는 2거점 생활·이주처에 대한 정보 제공
- 메뉴 구성은 크게 3가지이며 1. 두거점 생활에 대하여 준비하고 공부할 수 있는 정보제공. 2. 내가 살고 싶은 마을을 몇가지 조건을 입력하여 검색 및 추천. 3. 보다

- 1달만에 5만명 웹사이트 접속, 페이지뷰는 20만건, 가입자수=천명, 협력자치단체 =70여개
- 사이트시작은 21년이지만 수요자와 지역간 매칭시스템 운영은 2023년 8월부터 시작 했기 때문에 매칭수를 확인하고 싶지만 자치단체에서 관리하고 있는 일들의 경우, 정확하게 파악이 어려움. 자치단체와 수요자 사이의 중개 역할을 진행함. 지자체를 직접적으로 통해 파악해야하는 상황임
- 아직까지는 자치단체와의 협력을 위한 연락은 자치단체 연락처를 확인 후 직접 연락 하는 방식으로 진행하고 있으며 2번정도는 자치단체에서 협력이나 협조관련으로 연락이 오기도 했음



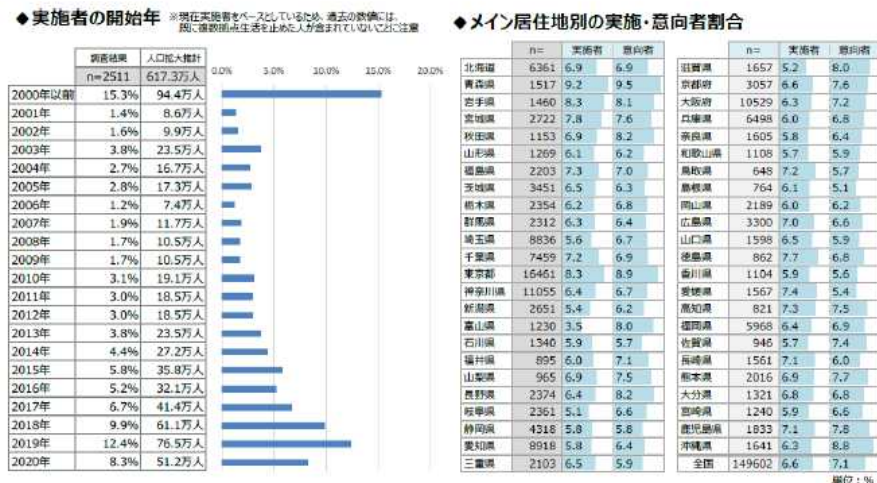


출처 : 다거점 이주라이프 대학 홈페이지 자료를 바탕으로 정리

○ 일본 복수 거점 생활 여건에 관한 논의

- (수요) 2000년도부터 누적 인원으로 617만 명에 이르는, 21년도 83만으로 합계 약 700만명에 다다름. 종합적인 만족도는 높지만 교육, 주거비용, 생활비용 관련된 사항이 낮은 점수를 보이고 있음에 유의
- (복수거점 생활 실시 목적) ‘자신의 시간을 보낸다’, ‘피서, 피한, 치유, 휴식’, ‘자연을 느낄 수 있는 환경’, ‘취미를 만끽하기 위해’등 취미적인 이유가 의향자에게 높게 나타남. 적극적vs소극적이유로 구분해서 살펴보면 실제경험자는 일·학업·가족 등의 이유로 발령받거나 학교입학, 가족 돌봄 등으로 소극적 이유가 높음
- (복수거점 희망자 특성) 적극적 이유 선택자의 세대 연수입을 보면 실시자 평균치는 약 680만엔, 중앙값은 500~600만엔으로 일본가구 전반에 비해 높지만 결코 부유층만 선택하지는 않음

복수거점 경험자 년도별 수



[illegible]

- 지자체가 해줄 수 있는 지원의 정보를 가장 신속하고 다양하게 모아서 제공
- 이주관련된 프로그램 중 제일 크며, 여러 기관들(1,741곳 시정촌)과의 교류가 가장 활발함

○ 도시의 지표를 활용한 다거점지역 추천 방안

- 모든 사람들에게 공개된 오픈데이터를 활용하여 공정성있고 객관적으로 추천하는 방식으로 접근(모든 데이터는 각 자료 출처 홈페이지에서 받을 수 있음)
- (데이터 취득방식) 총무성 통계국, 국토교통성, 국립사회보장, 인구문제연구소 등의 홈페이지에서 조사. 민간으로부터 얻는 자료는 없고, 다 공공에서 구득하는 방식임. 몇개의 지자체 단치에서는 평수가 낮아서 클레임이 온적도 있으나 공공에서 만들고 공개하는 자료를 활용함에 따른 개입여부 최소화로 설득
- 크게는 자연환경, 교육환경, 임대료수준, 생활편의성, 교통편의성으로 구분하여 지표를 지수화 하였으며 통계에서 어려운 수치는 사용하지 않으려고 노력하였음
- 평균적인 지수값에 자신의 선호요인을 종합하여 자신에게 맞는 지자체 궁합도를 도출하고 이를 통해 최적의 다거점지역을 추천해주는 방식
- 이주를 원하는 사람들은 1차산업에 관심이 있기 때문에 자연환경 부문에 1차산업 종사자수 현황을 반영하여 구성
- 다거점, 이주 매뉴얼을 만들어서 제공하고 있는데 실제 이주자나 경험자를 대상으로 하여 인터뷰를 통해서 내용을 작성함

○ 앞으로 사업화 방향 및 아이디어

- 멀티 어드레스관련 다른 플랫폼 제공 서비스는 자사가 직접 조성하고 운영하는 물리적인 공간이나 거점을 함께 보유하고 있음. 스톤인테크에서도 물리적인 거점도 함께 운영관리를 계획 중
- 스톤인테크에서도 플랫폼 구독료, 다거점 거주 나 사회적기여 등으로 포인트를 제공하고 향후 구축 예정인 물리적인 거점장소를 이용하는데 포인트를 사용하여 결제 할 수 있게 하는 방안을 모색하고 있음

6. UR+MUJI 공공임대주택 리노베이션 단지 답사 및 관계자 면담

1) 면담 개요

- 일 시 : 2023년 8월 25일(금) 10:00~12:00
- 장 소 : 港南台かもめ団地
- 목 적 : UR의 오래된 공공임대주택을 무지와 협력하여 단지전체를 리모델링하여 현재 가구의 수요를 감안한 공급한 사례 조사
- 참 석 자 : UR 港南台かもめ団地 佐藤 景洋 (さとう かげひろ), 박석환 부연구위원, 박유나 연구원, 김영준 박사



2) 면담 주요내용

○ UR 사업 소개

- UR의 사업은 일본의 경제상황과 도시주택관련정책에 따라 운영됨
- 인구자체는 증가했지만 1970년대 후반에 주택공급 수가 수요를 초과하는 상황이 발생함. 주택보급률이 많아진 것이고, 그래서 양질의 주택을 공급하는 방향으로 전환함
- 1990년대 들어서면서 재고량 관리가 주요 핵심과제로 변화함
- 1965년에 지어진 30만호가 현재 UR의 주요 핵심 관리 대상이며, 엘리베이터가 없는 것이 단점. 그래서 65년, 85년에 지어진 주택이 주요 관리대상이 됨. 재건축의 경우, 수요가 있는지도 중요하므로 어떻게 효율적으로 관리할지에 대해 고민 중

○ 합리적인 주택 공급과 관리를 위한 UR의 노력

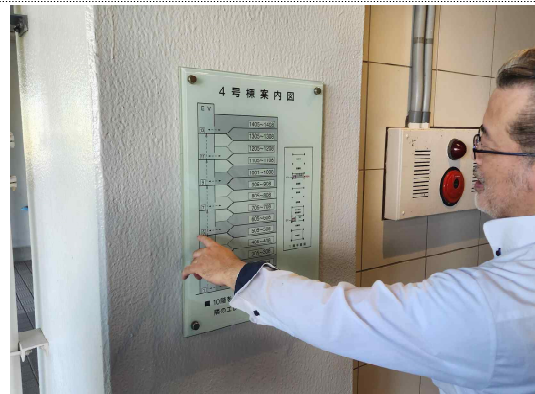
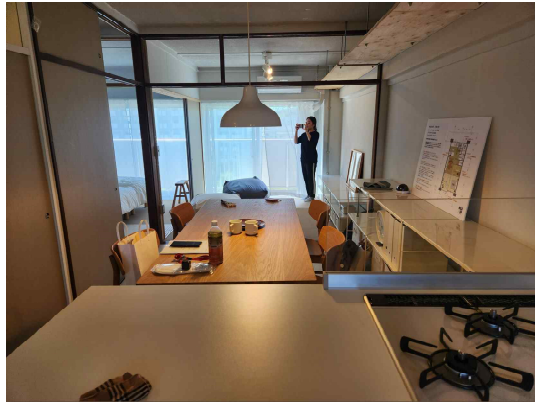
- (설계 표준화) 대규모 공급을 위해 수행한 일: 설계도면의 표준화를 통해 지역이 달라도 표준 공급 면적 및 형태는 유사하게 적용함. 세대별 설계는 필요없어 배치계획만 신경쓰면 되는 상황이었음

- (자재 표준화) 프리캐스트 콘크리트 공법으로 적용함. 기술 수입을 위해서 60년대 도쿄 하츠오지에 공업연구소를 조성하고 현재는 주택박물관으로 바겼으며 지금은 이 전함. 다다미 사이즈도 지역마다 다르며 통상적으로 180*90 정도 규격이나, 공공임대는 좀 작은 사이즈로 수정해서 UR 독자적 규격을 설정함. 다다미개수로 방의 평수를 결정함. 싱크대를 스테인리스화 하여 60년대 규격화로 성공함

○ UR X MUJI 콜라보 리노베이션 개요

- UR 리노베이션의 하나의 수단으로 MUJI와의 연계하여 수행함. 최초 모델사업은 오사카였으며, 반응이 좋아서 도쿄에서 바로 진행했고 최근까지 1,200호를 공급하였음. 처음에는 단지차원에서 협정을 맺어서 사업을 추진함
- (성공요인) UR이용계층과 무지 이용계층이 거의 비슷해서 흥행할 수 있었음
 - * UR: 새로운 주거생활방식을 소개 가능: 심플 하지만 맵시있는 생활 가능
 - * 무지: 적절한 부재와 인테리어를 제공할 수 있음
- 무인양품의 또다른 메리트 : 일종의 실험공간이 생기면서 일체화된 인테리어 사업까지 사업영역을 확장하게 되었고(추후에는 무인양품의집까지 확대), 2010년부터는 리노베이션 사업까지도 무인양품 내에서 사업화로 정착하면서 이해관계가 맞음
- 무인양품이 UR과 협력해서 개발한 사항: UR임대주택 내 다다미, 주방싱크대 자재
- (향후 사업 방향) 리노베이션의 범위는 주택뿐만 아니라 공용공간, 옥외공간 등으로 확대 할 예정임. 무지이후 다양한 민간 협력업체와의 협력을 수행하려고 시도하고 있고 다음은 이케아와 협력해서 진행함.ex)'이케아와 함께 UR에 살자'
- 현재는 단지 전체를 무지와 리노베이션을 할 계획에 있으며, 현재 해당 호실(빈가구를 순차적으로 리모델링)만 완료가 된 상황. 그리고 집회시설도 리노베이션을 수행할 예정임





[그림] 고난다이 카모메단지 내외부전경, 출처 : 연구진 촬영

○ UR X MUJI 민관 협력 프로젝트 추진경위

- (추진 경위)

주택 재고 상품 계획으로서 협력 사업을 시작하게 됨. 기존의 특색이 없는 리노베이션에서 벗어나 브랜드가 가진 매력과 감각을 활용하여 리모델링 할 수 있는 방안을 고민하는 과정에서 직원이 제안을 했고, 직원의 아이디어를 기반으로 UR + 무지와의 협력 프로젝트가 시작됨. 절차상 협정을 맺어서 진행

- (역할 배분)

UR: 단지 소유, 입주자 선정, 개수 공사의 발주처, 시공 발주

MUJI: 자재납품. 설계에 필요한 사양(시방서관련 사항)은 무지에서 담당

시공은 UR에서 발주한 다른 업체에서 진행함, 설계도 건축사사무소가 진행함

○ UR X MUJI 민관 협력 프로젝트 주요 특징

- 집이 밝아졌으며 욕조의 크기도 조금 더 커짐
- 무지의 자재는 어떤 가구에도 잘 조화가 됨. 그래서 누구나 좋아하는게 아닐까 함
- 젊은 입주 계층은 만족도와 선호도가 높았으나 다만 고령계층에서 선호도는 상대적으로 낮았음. 그리고 BF(배리어프리환경 계획)도 적용을 할 수 없어서 한계가 있음
- 엘리베이터가 없는 3~4층 아파트에 젊은 사람들은 살 수 있으니 그런 매물을 중심으로 리노베이션을 진행함
- 리모델링 후 임대료도 1.3~1.4배 정도 올리기 때문에 기존 주택과의 임대료 차이가 크진 않음. 그래서 젊은 세대의 경우, 금액을 더 내더라도 깨끗한집으로의 입주를 선호함
- 단지전체를 할때는 거의 단지 전체가 빈집에 가까워 졌을 때 진행, 개별은 비어있을 때 그때 그때 진행함. 1년사이 노후주택인 70만호의 15%가 리노베이션을 진행함. 1~2달동안 빈집인 곳이 15%정도로 발생하고 있음
- 비어있는 2~3 주동안 집중적으로 리노베이션 진행. 30년이상 거주한 공간의 경우 1달 정도 소요되며, 도심의 경우, 양식으로 전환하기도 함
- 각 공간별 담당부서에서 전체 물량 중 목표 비중정 도를 무지와의 협력을 통해 리노베이션을 진행하고 있음. 고령자분들이 있기 때문에 무지와의 협력물량을 확 늘릴 순 없음. 리노베이션주택은 인기가 많아서 내놓는 순간 다 입주자가 확정됨
- 밸런스를 맞추는 방법: 빈집을 놔두는 것보다 사람을 살게하는게 좋으니 리노베이션을 해서 사람들을 불러오고, 임대료의 균형을 맞춤
- 젊은 계층이 사는데, 빈집이 있다고 하면 UR과 무인양품이 같이 리노베이션을 진행함. 같은 기간에 여러 호를 같이 진행함

- (임주자격, 임주기간, 임주비용) 임주자격은 완전 동일. 연령제한 없고, 수입만 체크함(월급이 월세의 3배정도인지) 보증금은 월세 3개월 분을 책정하여 받고 퇴거시 환급. 임주기간도 기존과 동일한 조건으로 유지



7. 도쿄 다이칸야마 힐사이드 테라스 + 티사이트 답사

1) 답사개요

- 일 시 : 2023년 8월 24일(금), 13:00-14:30
- 장 소 : 18-8 Sarugakucho, Shibuya City, Tokyo 일 대
- 목 적 : 언덕의 한적한 전용주거지역을 주거+상업+문화+업무가 공존하는 장소로 개발한 힐사이드와 티사이트 답사를 통해 사람들이 선호하는 장소의 특색을 탐구
- 참석자 : 박석환 부연구위원, 박유나 연구원, 김영준 박사

2) 주요 내용

○ 프로젝트 추진경위 및 특징

- 개요

힐사이드 테라스는 A, B, C, D, E, F, G, H동으로 구성되어 있으며 이밖에도 아넥스 A, B동, 힐라이드 플라자, 힐사이드 웨스트 등 다이칸야마 지역의 특색을 잘 드러내는 건축물이 전역에 분포되어 있음

주택과 점포가 공존하는 주상복합건물의 초기모델로 볼 수 있는 힐사이드 테라스는 1969년부터 1998년까지 약 30년에 걸쳐 조성된 건축물임





[그림] 다이칸야마 힐사이드 테라스 전경, 출처 : 연구진 촬영

- 조성 과정

과거 무성한 녹지의 한적한 경사지를 이 지역 대부호였던 아사쿠라 가문이 건축가 마키 후미히코에게 의뢰하여 단계적으로 난개발되지 않고 언덕에 저밀로 사람들에게 편안한 장소가 될 수 있도록 조성하는 프로젝트를 의뢰함

1969년 A, B동, 73년 C동, 77년 D, E동, 85년 아넥스 A, B동, 92년 F, G, H동 98년 힐사이드 웨스트를 30년에 걸쳐 조성하였으므로 시기별로 재료와 시공 공법 등은 변화하였으나 공간 디자인 원리는 조성 시기와 관계없이 동일하게 적용됨

내·외부공간의 일정한 스케일 유지, 건축물 매스와 가로의 정교한 상호작용을 유도하는 공간감, 주거공간과 상업공간의 독립성과 프라이버시 유지 등은 공간 개념의 일관성도 동일하게 유지함. 힐사이드 테라스 건물 뒤편에는 아사쿠라 가문의 저택이 자리하고 있음

- 주변 환경

힐사이드 테라스 건물이 조성됨에 따라 다이칸야마지역은 갤러리, 고급상점 등이 저밀, 저층으로 보행친화적으로 조성되어 있으며 이로 인한 지역 특색이 명확하게 형성됨
최근에는 인접한 곳에 티 사이트까지 생겨서 사람들이 즐겨찾고 선호하는 지역으로 부각되고 있음

○ 다이칸야마 티사이트

- 개요

힐사이드 테라스 G동 옆 부지에 2011년 츠타야 티 사이트가 조성됨. 일본 여러지역에 퍼져있는 츠타야 티 사이트는 책, DVD, 음반 등을 판매 및 대여하는 곳에서 확장하여 '라이프 스타일을 판매한다'라는 모토로 공간의 중요성을 강조하고 있는 상업 공간임. 1층에는 서점, 2층에는 어린이 서점, 음반, 그리고 공유 오피스 공간으로 운영중임¹⁾

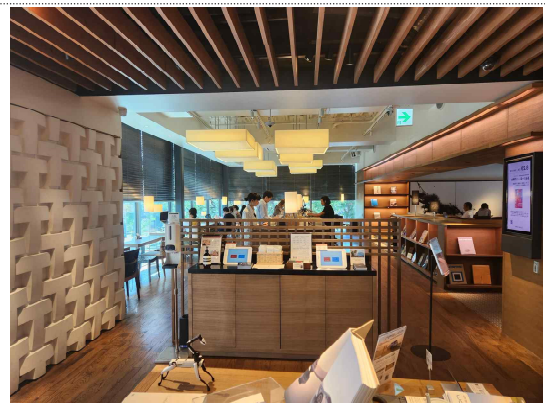
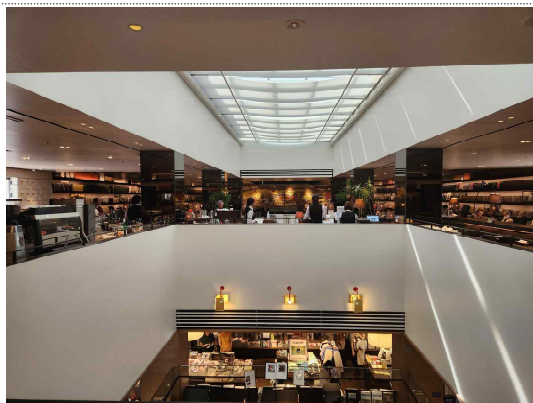
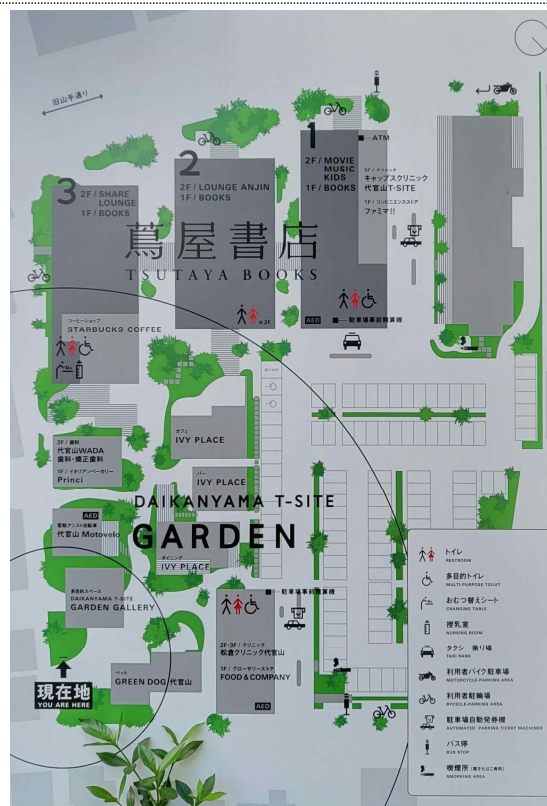
- 특징

힐사이드 테라스의 공간 개념인 내·외부공간의 일정한 스케일 유지와 건축물 매스와 가로의 정교한 상호작용을 유도하는 공간감은 최대한 이곳까지 유지되도록 계획한 점은 특징적임

그래서 건축물도 작은 매스로 분절시켜 배치하였으며 내부로 보행자 유입을 위한 외부 공간 조성과 건물과 건물은 2층 브릿지를 통해 개방감 있는 연결을 시도

공유 오피스 공간은 시간당(1,650엔), 일일 이용권(5,500엔)을 구매하여 음료나 다과, 주류까지도 이용가능함

1) <https://blog.naver.com/spunkyeldl/223047432390> 내용을 일부 인용함



[그림] T SITE 내·외부 전경, 출처 : 연구진 촬영

Ⅲ. 출장에 따른 연구 시사점

1. 다각적 측면에서 주거(생활)환경 진단을 위한 지표 개발 및 활용

- 지역과 주택산업 마케팅 측면에서 민간에서 개발한 센슈어스 시티 지표 및 주택행복론
 - Sensuous City 지표는 감각적 표현이나 질적인 경험을 양적인 결과로 도출하고자 하는 것이 지표의 특징. 다각적 측면에서 주거 생활 환경을 진단하기 위해 시설이나 인프라, 프로그램 등의 개수나 접근성 분석 같은 기존에 많이 사용했던 정량 데이터 기반의 분석 방법 이외에도 감각적인 느낌이나 질적인 경험의 정도를 지수화하여 지역 및 도시 특징을 표현하는 지표 조사 방법의 활용을 검토 할 수 있음
 - 동네와 마을에서 오랜기간 거주하면서 시간이 경과하고 주택과 관련된 주변환경이 변화하는 것을 주체적으로 경험할 때 주택에 대한 행복도는 높아짐을 강조. 또한 집을 관리하고 있다라는 것은 집에 대한 행복도를 높이고 있는 것을 언급하였음. 주거 환경에 대한 행복도 상관 요인을 참고하여 주거환경의 평가 기준을 마련할 필요
- 변화하는 거주여건이나 환경을 지속적으로 반영하는 주생활종합조사
 - 「주생활기본계획」에 근거한 주생활의 안정 향상에 관한 종합적인 시책을 추진하는데 필요한 기초자료를 얻는 것을 목적으로 하는 주생활종합조사는 시계열적으로 주거환경에 대한 만족도가 얼마나 개선되고 있는지를 지속적으로 추적하고 부족한 부분을 정책과 연계하여 개선하고자 함. 또한 변화하는 거주여건이나 환경을 감안하여 질문 방향을 개선하고 주생활기본계획의 8개 목표에 기반한 질문지를 업그레이드 하고 있음.
 - 향후 주거환경지표개발시 지속적으로 고도화할 때 변화하는 거주여건이나 환경을 감안하여 어떤 항목을 반영하는지 참고할 수 있음. 예로 빈도와 강도가 증가하는 재해 환경에 대한 고려, 아이를 낳고 키우기 쉬운 거주 실현 항목, 빈집의 상황에 따른 적절한 관리·정비·이익 활용의 일체적 추진 등이 있음

2. 다거점 생활의 확산, 확장가족의 실험 등 새로운 주거 문화 트렌드

- 지속적으로 증가하는 일본 복수 거점 수요와 이를 지원하는 플랫폼 서비스
 - 2000년도부터 누적 인원으로 617만 명에 이르는, 21년도 83만으로 합계 약 700만 명에 다다름. 종합적인 만족도는 높지만 교육, 주거비용, 생활비용 관련된 사항이 낮은 점수를 보이고 있으므로 이에 대한 정보접근과 제도적 지원, 시장의 개척이 필요
 - Stone Intech 라는 벤처회사가 다거점 이주라이프 대학(플랫폼)을 21년부터 운영

을 시작함. 정부기관이 발표하는 중립·정확한 데이터를 바탕으로, 1,741곳 시정촌을 38개의 항목으로부터 분석. 희망 조건을 입력하여 자신에게 맞는 2거점 생활·이주처에 대한 정보 제공

- 이 플랫폼은 한달 거주 체험 지원, 교통비지원, 부모님을 케어하는 지원, 의료비 지원 등 현재 지자체가 해줄 수 있는 지원의 정보를 가장 신속하고 다양하게 모아서 제공하고 있으며 공개된 오픈데이터를 활용하여 공정성있고 객관적으로 개인에게 맞는 다거점지역을 추천. 간단하지만 수요자 관점에서 쉽게 정보를 제공하고 활용할 수 있도록 유도. 국내에도 복수 거점 수요가 증가됨에 따라 민간과 공공의 협력이 긴밀하게 요구되는 시점이며 일본 현황을 참고로 시도할 수 있음

○ 혈연을 넘어선 확장 가족을 위한 주거 공간

- 도쿄 시부야캐스트 Cift에는 아티스트, 크리에이터, 20~30대, 40대, 육아가정 등 다양한 구성원이 함께 살고 있는 주거 공간으로 확장가족이라는 유니크한 방향을 지향하는 구성원이 모이게 되었음. 기존의 혈연 관계를 넘어 남남이 함께 모여 육아와 교육, 업무, 사회적 활동을 함께하는 실험적 주거 공간임
- 동일한 성별이나 연령대가 함께 사는 셰어하우스 모델은 있었지만 다양한 연령대와 성별, 나이와 가구원이 함께 사는 셰어하우스는 기존과 차별화된 새로운 시도로 볼 수 있음. 국내에서도 이런 사례를 참고하여 환경적으로 좋은 곳에 입지하고 거주자의 일에 영감을 많이 줄 수 있는 주거 공간(셰어하우스)의 보급도 가능. 또한 혈연 이외의 관계도 가족개념으로 포함하여 정책이나 제도상 반영하는 것 고려

3. 새로운 주거 수요에 대응하는 다양한 주택과 민관 협력 프로젝트

○ 생활용품 산업에서 주택산업으로 확장하는 무인양품의 집

- 일본은 전체 거주가구의 60%가 단독주택에 거주하여 단독주택 자재 개발 및 생산 시장이 발달함. 단독주택 건설(공급)회사의 경우, 대부분 자재 개발 및 생산 산업을 기반으로 운영. 무지하우스는 라이프 스타일 산업에서 시작해서 주택산업으로 적극적인 하우스 메이커 산업으로 들어오는 사례로 볼 수 있음
- 무인 양품이 다루는 생활 용품과 같이, 사용감이 좋고, 낭비를 생략한 합리적인 형태나 기능을 가져, 내구성이 있어, 애착을 가져 오랫동안 사용할 수 있는, 생활 방식에 따라 유연하게 잘 다룰 수 있는 「생활의 그릇」으로 「무인 양품의 집」을 만들
- 국내는 아직까지 하우스 메이커 산업이 활발하게 발달하기 이전이며 모듈러 주택이나 컨테이너 주택 시장 정도 시작하는 단계. 거주자 수요 맞춤이 가능하면서도 일정 수준 이상의 품질확보를 위한 방안을 모색

○ 젊은 사람들의 높은 선호도를 보이는 UR X MUJI 민관 협력 프로젝트

- 기존의 특색이 없는 리노베이션에서 벗어나 민간 브랜드가 가진 매력과 감각을 활용하여 리모델링 할 수 있는 방안을 검토하였고 직원의 아이디어를 기반으로 UR + 무지와의 협력 프로젝트가 시작됨
- 리모델링 후 집이 밝아졌으며 무지의 자재는 어떤 가구에도 잘 조화가 됨. 그래서 호불호 없이 보편적으로 선호함. 리모델링 후 임대료도 1.3~1.4배 정도 올리기 때문에 기존 주택과의 임대료 차이가 크진 않음. 그래서 젊은 세대의 경우, 금액을 더 내더라도 깨끗한 집으로의 입주를 선호함
- 공공임대주택의 경우에도 새로운 주거 수요에 능동적으로 대응할 수 있도록 적극적인 민관협력 구도의 프로젝트를 모색 할 필요